

Vos
droits
au
QUOTIDIEN

COMMENT FAIRE POUR...

Acheter une partie commune dans une copropriété

Un copropriétaire peut acheter un palier, des combles, l'ancienne loge de la concierge... C'est une façon judicieuse d'agrandir son logement sans changer d'adresse. Mais pour y parvenir, il faut suivre une procédure stricte. En voici le mode d'emploi.

1. Préparez un dossier convaincant

L'acquisition doit être autorisée par l'assemblée générale (AG) de copropriété. Pour convaincre les autres copropriétaires de voter pour votre projet, vous devez, avant tout, affûter vos arguments et préparer un dossier solide.

Du porte-à-porte pour convaincre

Avant de vous lancer en campagne, n'hésitez pas à recueillir l'avis du syndic sur la faisabilité de l'opération. Il est également recommandé de contacter le conseil syndical afin de prendre le pouls des autres copropriétaires sur le sujet. Évidemment, le moyen le plus efficace de convaincre reste le porte-à-porte. Vous pourrez ainsi recueillir les remarques de chacun des

copropriétaires électeurs et adapter votre projet en conséquence pour anticiper les éventuels points de crispation. Expliquez-leur concrètement ce qu'ils ont à y gagner : ils recevront une part du prix de vente de la partie commune et verront leurs charges de copropriété baisser. En effet, l'opération entrainera une nouvelle répartition des charges. Après l'achat, vous serez propriétaire de plus de tantièmes (quote-part de parties communes qui servent de base au calcul des charges) et votre contribution aux charges sera plus élevée. Eux, au contraire, paieront un peu moins.

Évaluez le prix d'achat

Si votre projet semble réalisable, vous devez procéder à l'évaluation de la partie commune que vous souhaitez acquérir. Sachez que le prix est l'élément clé pour obtenir l'assentiment des copropriétaires. Vous devez donc fixer un juste prix, ou tout au moins, un prix acceptable, voire séduisant, pour que la copropriété accepte la cession. Cette étape peut s'avérer délicate car évaluer un bout de couloir ou un local désaffecté n'obéit à aucune règle particulière. Un professionnel (agent immobilier, notaire, géomètre expert...) peut vous aider à déterminer cette valeur. Le prix de vente dépend du type de partie commune (cave, palier, sanitaire commun...). On considère qu'une ancienne loge de gardien est comparable à un logement. Le prix moyen du mètre carré dans le quartier pourra alors servir de référence. Une décote peut ensuite être appliquée, afin de tenir compte du coût de réalisation du projet (travaux nécessai-



ILLUSTRATIONS : GREYCOIRE



res pour incorporer la partie commune à votre logement, honoraires divers, etc.). En revanche, un cagibi est assimilable à une cave ou à une réserve et la comparaison par rapport au prix de marché sera moindre.

À SAVOIR *S'approprier une partie commune sans autorisation de la copropriété est risqué. Vous pouvez être condamné à la restituer et à la remettre dans son état d'origine, voire à payer des dommages et intérêts au syndicat de copropriétaires.*

Rédigez un projet de modification des documents de copropriété

L'achat entraîne la création d'un nouveau lot de copropriété, composé d'une partie privative et d'une quote-part de parties communes.

Dans le projet d'achat, il faut donc transformer la partie commune visée en un nouveau lot. Cela consiste à déterminer, pour ce nouveau lot, la portion de parties communes (représentée par des millièmes ou des tantièmes). Cette étape complexe est de la compétence d'un géomètre expert, qui établira, à votre demande, un projet de modification de l'état descriptif de division. C'est ce document qui identifie les lots et précise les tantièmes de copropriété qui leur sont attachés. Vous devez aussi faire appel à un notaire pour qu'il prépare la modification du règlement de copropriété avec une nouvelle répartition des charges (prenant en compte l'attribution de tantièmes de parties communes au lot créé), sur la base des documents élaborés par le géomètre expert.

2. Transmettez votre offre d'achat au syndic

Vous devez demander au syndic, par lettre recommandée avec accusé de réception (LRAR), d'inscrire votre proposition d'achat, et éventuellement votre projet de travaux, à l'ordre du jour de la prochaine assemblée générale. Attention, vous devez lui envoyer votre courrier suffisamment tôt pour qu'il le reçoive avant d'avoir rédigé les convocations à l'AG (comptez environ 6 semaines avant sa date prévisible). En cas d'envoi tardif, votre demande sera reportée à l'AG suivante. C'est à vous de formuler les projets de résolution nécessaires (c'est-à-dire les textes des décisions qui seront soumises aux votes). Chaque question doit être précise et rédigée de façon à pouvoir donner lieu à un vote positif ou négatif.

Précisez les modalités de l'achat

Vous devez fournir au syndic un certain nombre d'informations et de pièces justificatives, afin que les copropriétaires puissent se prononcer en connaissance de cause. Ils doivent recevoir, au plus tard en même temps que l'ordre du jour de l'AG, les conditions essentielles de l'opération (prix d'achat, surface exacte, situation précise, plan délimitant la partie à céder...) et ses implications sur les documents de la copropriété. À ce titre, les projets de modification du règlement de copropriété, de l'état descriptif de division et de l'état de répartition des charges doivent impérativement leur être adressés. Sans ces éléments, la validité de la décision pourrait être remise en cause.



À SAVOIR *Il est important de préciser, dans le projet de résolution, que le prix proposé est un prix plancher. Vous pourrez ainsi renchérir, si nécessaire, pour pouvoir emporter la décision, lors de l'assemblée.*

Décrivez précisément les travaux envisagés après l'achat

Si vous prévoyez de faire des travaux affectant les parties communes ou l'aspect extérieur de l'immeuble (perçement d'une fenêtre, branchements sur les réseaux communs...), vous devez également obtenir l'autorisation de l'AG. Il faut donc faire inscrire la résolution à l'ordre du jour de la même assemblée.



appelée à statuer sur la vente. N'oubliez pas, là encore, de présenter au syndic un dossier complet sur votre projet. Il doit être notifié aux copropriétaires, au plus tard, en même temps que l'ordre du jour de l'AG. Il est obligatoire de produire un document précisant l'implantation et la consistance des travaux et

il est vivement recommandé de joindre des plans, des devis et des notes d'explications.

À SAVOIR *La copropriété peut subordonner son autorisation à un contrôle des travaux par un architecte. Le coût de son intervention est alors à votre charge.*

3. Demandez l'autorisation par un vote en assemblée générale



La même assemblée doit voter, à la fois, sur la vente de la partie commune, sur la modification du règlement de copropriété et sur l'éventuelle autorisation de réaliser des travaux liés à la vente. En tant que copropriétaire, vous prenez évidemment part au vote.

Un vote à la double majorité est nécessaire

Les décisions liées à la vente d'une partie commune doivent être prises à la majorité des membres du syndicat de copropriétaires représentant au moins les deux tiers des voix (art. 26 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965). Il faut donc obtenir deux majorités lors du scrutin : la majorité des voix de l'ensemble des copropriétaires présents, représentés et absents à l'AG, et au moins les deux tiers des voix de l'ensemble des copropriétaires.

L'unanimité s'impose parfois

Si une opération a pour conséquence de nuire aux droits d'un copropriétaire sur les parties privatives de son lot, il faut obtenir l'unanimité des voix. C'est, par exemple, le cas si la vente de la partie commune entraîne une

baisse de la valeur du lot d'un copropriétaire (en créant une perte de luminosité dans son logement, ou des nuisances, etc.).

Une décision unanime est également indispensable si la vente d'une partie commune porte atteinte à la destination de l'immeuble. En pratique, pour le vérifier, il faut se demander si cette partie commune présente une utilité pour les autres copropriétaires. Par exemple, un bout de couloir ou un palier que seul un copropriétaire emprunte n'a pas d'intérêt pour les autres. Leur vente ne diminuerait pas les conditions de confort et d'agrément dont bénéficient les copropriétaires. On considère donc qu'elle n'a pas d'effet sur la destination de l'immeuble et que le vote à l'unanimité ne s'impose pas.

En revanche, la vente d'une loge de gardien, quand elle s'accompagne de la suppression du service de conciergerie dans la copropriété, a bien un impact sur la destination de l'immeuble et nécessite, par conséquent, une adoption à l'unanimité.

À SAVOIR *La destination d'un immeuble dépend de sa nature (immeuble à usage d'habitation exclusif, immeuble à usage professionnel et/ou commercial autorisé ou non, etc.), mais aussi d'autres éléments comme ses caractéristiques de construction (aspect, standing...) et sa situation (quartier, environnement).*

La majorité absolue est obligatoire pour les travaux

Lorsque le projet d'acquisition d'une partie commune s'accompagne de travaux nécessaires sur le gros œuvre de l'immeuble (par exemple, le percement d'un mur porteur pour relier deux pièces), l'assemblée générale doit les autoriser à la majorité absolue de l'article 25, c'est-à-dire la majorité des voix de tous les copropriétaires présents, représentés et absents à l'AG.



En cas de refus, vous pouvez saisir les tribunaux

Si votre projet est rejeté par l'AG, vous pouvez, en théorie, saisir le tribunal de grande instance pour demander l'annulation de la décision. Mais attention, la procédure est longue et coûteuse car le recours à un avocat est obligatoire. Surtout, vous ne pouvez fonder votre action en justice qu'en invoquant un abus de majorité. Or, il faut, pour cela, établir que cette résolution est contraire aux intérêts collectifs des copropriétaires ou qu'elle a été prise dans le seul but de favoriser les intérêts personnels des copropriétaires majoritaires au détriment des

copropriétaires minoritaires (cass. civ. 3^e du 17.12.14, n° 13-25134). En cas de refus de vente d'une partie commune, il sera très difficile de démontrer un abus de majorité. D'autant que le syndicat des copropriétaires est libre de céder ou non son patrimoine. Face à une telle situation, le mieux sera de repartir en campagne pour convaincre les copropriétaires récalcitrants de l'opportunité de cette vente et la soumettre, à nouveau, au vote lors d'une prochaine AG. Vous devrez alors attendre un peu plus longtemps pour acheter ou majorer substantiellement le prix. Mais sachez que l'argument financier fait souvent mouche.

4. Officialisez l'achat chez le notaire

Si la vente est autorisée, il faut attendre 2 mois après la notification du procès-verbal de l'AG pour signer l'acte notarié. C'est le délai laissé aux copropriétaires opposants (qui ont voté contre la décision) ou défaillants (les absents non représentés à l'assemblée) pour saisir le tribunal de grande instance d'une demande en annulation de la délibération s'ils l'estiment illégale. Après 2 mois sans action en justice, le vote devient définitif. Le procès-verbal d'AG mentionnant la décision est remis au notaire afin qu'il rédige l'acte de vente. Il appartient également au notaire de modifier le règlement de copropriété sur la base des documents remis par le géomètre expert et qui ont été approuvés par les copropriétaires.

La signature de l'acte notarié

Vous devez prendre rendez-vous avec le notaire pour signer l'acte d'achat et le règlement de copropriété modifié. C'est le syndic qui signe l'acte de vente et le modificatif du règlement au nom du syndicat de coproprié-



Les frais sont à votre charge

L'ensemble des frais liés à l'acquisition de la partie commune sont à votre charge. En plus du prix de vente, vous aurez donc à vous acquitter les honoraires du géomètre expert (fixés librement), des frais de notaire, calculés selon un barème réglementaire, voire les honoraires du syndic. Vous devrez également prendre en charge tous les frais annexes (publicité foncière, par exemple). Attention, plus le prix d'acquisition est bas et plus les frais inhérents à cet achat seront proportionnellement élevés.

taires. Ensuite, le notaire procède à la publication de la vente et du modificatif au service de la publicité foncière, afin qu'ils soient opposables à tous. Vous pouvez alors commencer les travaux nécessaires à l'incorporation effective de la partie commune achetée.

La répartition du prix de vente

En sa qualité d'administrateur de la copropriété, le syndic perçoit le prix de vente. Il le répartit entre tous les copropriétaires (y compris l'acheteur) des lots dans lesquels figurait une quote-part de la partie vendue, au prorata de leurs tantièmes. S'il s'agissait d'une partie commune spéciale, le produit de la vente est partagé entre les seuls copropriétaires concernés.

À SAVOIR Plus le copropriétaire acheteur possède de tantièmes, moins l'achat lui coûte cher puisqu'il récupère une partie du prix qu'il a payé.

LAURE LE SCORNET